LE MARCHÉ DE L'HABITATION

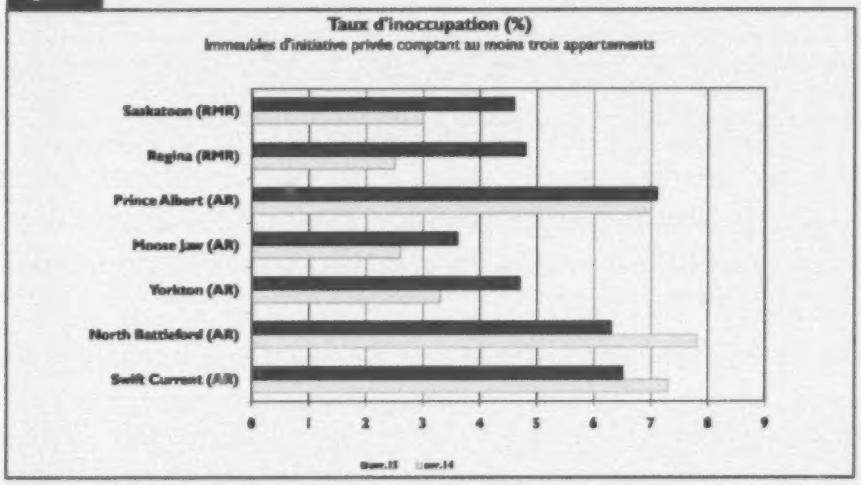
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Saskatchewan*

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

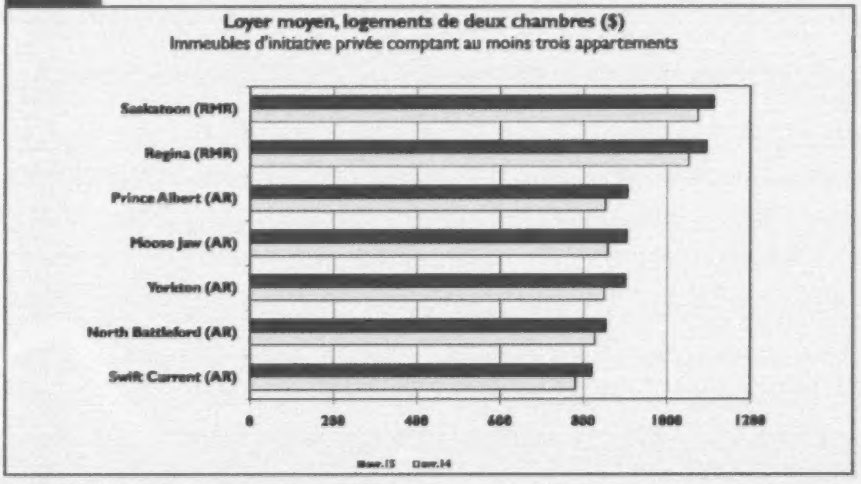
Date de diffusion : printemps 2015

Figure 1



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus.

Les taux d'inoccupation et les loyers moyens augmentent en Saskatchewan

- Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté dans les centres urbains de la Saskatchewan : il est passé de 3,3 %, en avril 2014, à 5,6 %, en avril 2015.
- Dans le cadre de l'Enquête réalisée en avril 2015, les taux d'inoccupation des appartements situés dans les agglomérations de recensement (AR) de la province étaient compris entre 3,6 %, à Moose Jaw, et 20 %, à Estevan.
- Regina et Saskatoon, les deux principaux centres urbains de la Saskatchewan, ont vu leur taux d'inoccupation moyen augmenter par rapport à celui enregistré lors de l'Enquête menée en avril 2014 : il s'est chiffré à 4,8 et 4,6 %, respectivement.
- Dans les immeubles locatifs communs aux enquêtes d'avril 2014 et d'avril 2015, le loyer moyen des appartements de deux chambres situés en Saskatchewan a augmenté de 2,8 %; c'est moins que la hausse de 4,3 % relevée lors de l'Enquête d'avril 2014.

Les taux d'inoccupation sont en hausse dans la plupart des centres urbains de la Saskatchewan

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs[1] réalisée en avril 2015 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation global des appartements[2] situés dans les centres urbains[3] de la Saskatchewan est passé de 3,3 %, en avril 2014, à 5,6 %, en avril 2015, la proportion de logements locatifs vacants s'étant accrue dans la plupart des centres. À l'échelle de la province, le taux d'inoccupation des studios (6,1 %) comptait parmi les plus élevés en avril 2015, suivi par les taux des appartements de deux et de trois chambres (5,9 % dans les deux cas) et celui des logements de une chambre (5,2 %).

L'accroissement de l'offre par rapport à la demande a fait monter les taux d'inoccupation

En 2014, 1 141 appartements construits expressément pour le marché locatif[4] ont été achevés en Saskatchewan, ce qui représente une hausse de 26 % ou de 233 unités par rapport à 2013. Ces appartements supplémentaires ont contribué à faire grossir le parc locatif des centres urbains de la Saskatchewan, lequel comptait un total de 33 952 unités, faisant ainsi monter les taux d'inoccupation. De plus, les unités en copropriété qui appartiennent à des investisseurs et qui sont louées font concurrence au marché locatif traditionnel.

La baisse des prix du pétrole a contribué au ralentissement de la croissance économique de la Saskatchewan. La réduction des dépenses en immobilisations dans l'industrie du pétrole et du gaz a aussi fait diminuer la progression de l'emploi et le nombre de migrants vers la Saskatchewan. En 2014, le solde migratoire de la province s'est chiffré à 11 603, accusant une baisse de 11,5 % par rapport à celui de 2013 et un deuxième repli consécutif d'une année sur l'autre. Néanmoins, le solde migratoire international, qui demeure la principale source de nouveaux arrivants en Saskatchewan, était en hausse de 11 % en 2014 et s'est établi à 11 434. Même si le solde migratoire a soutenu la demande sur le marché locatif, sa baisse et l'accroissement de l'offre d'appartements ont contribué à la hausse du taux d'inoccupation dans la province.

Les loyers des logements de l'échantillon fixe augmentent

Dans les immeubles ayant fait l'objet à la fois de l'Enquête d'avril 2014 et de celle d'avril 2015[5], le loyer moyen des logements de deux chambres situés dans les centres urbains de la Saskatchewan s'est accru de 2,8 % d'une année à l'autre. Le loyer des logements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun a progressé de 3,4 % à Saskatoon. Sa hausse a été plus modeste à Regina, soit de 1,8 %. À Yorkton, le loyer moyen des logements de cette catégorie a monté de 6,5 %, soit la plus forte hausse parmi celles enregistrées dans les centres urbains de la Saskatchewan. Il convient de souligner que le taux d'inoccupation des logements de deux chambres relevé à Yorkton était le plus bas de la province.

Le choc des prix du pétrole fait monter les taux d'inoccupation

Les taux d'inoccupation relevés dans les deux plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) de la Saskatchewan ont augmenté par rapport à ceux enregistrés lors de l'Enquête d'avril 2014. Dans la RMR de Saskatoon, le taux d'inoccupation moyen des appartements s'est élevé à 4,6 % en avril 2015, alors qu'il était de 3 % à pareil mois l'an passé. Puisque 72 unités ont été retirées de l'univers locatif de Saskatoon depuis la dernière enquête, la hausse du taux d'inoccupation peut être attribuable au marché de la revente. La stabilité des prix des logements, les bas taux d'intérêt, le nombre croissant de nouvelles inscriptions sur le marché de Saskatoon et la conjoncture du marché favorable aux acheteurs ont incité certains locataires à devenir propriétaires.

[1] À cause de facteurs saisonniers, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) d'avril dernier ne peuvent être comparés directement à ceux de l'ELL d'octobre 2014.

[2] L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs.

[3] Un centre urbain compte au moins 10 000 habitants.

[4] Dans ce contexte, la mesure de l'évolution des appartements locatifs traditionnels exclut les logements sociaux; elle ne tient compte que des logements du marché.

[5] Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants confondus peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs pour ne garder que les immeubles existants qu'ont en commun l'Enquête d'avril 2014 et celle d'avril 2015, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont assumée les locataires.

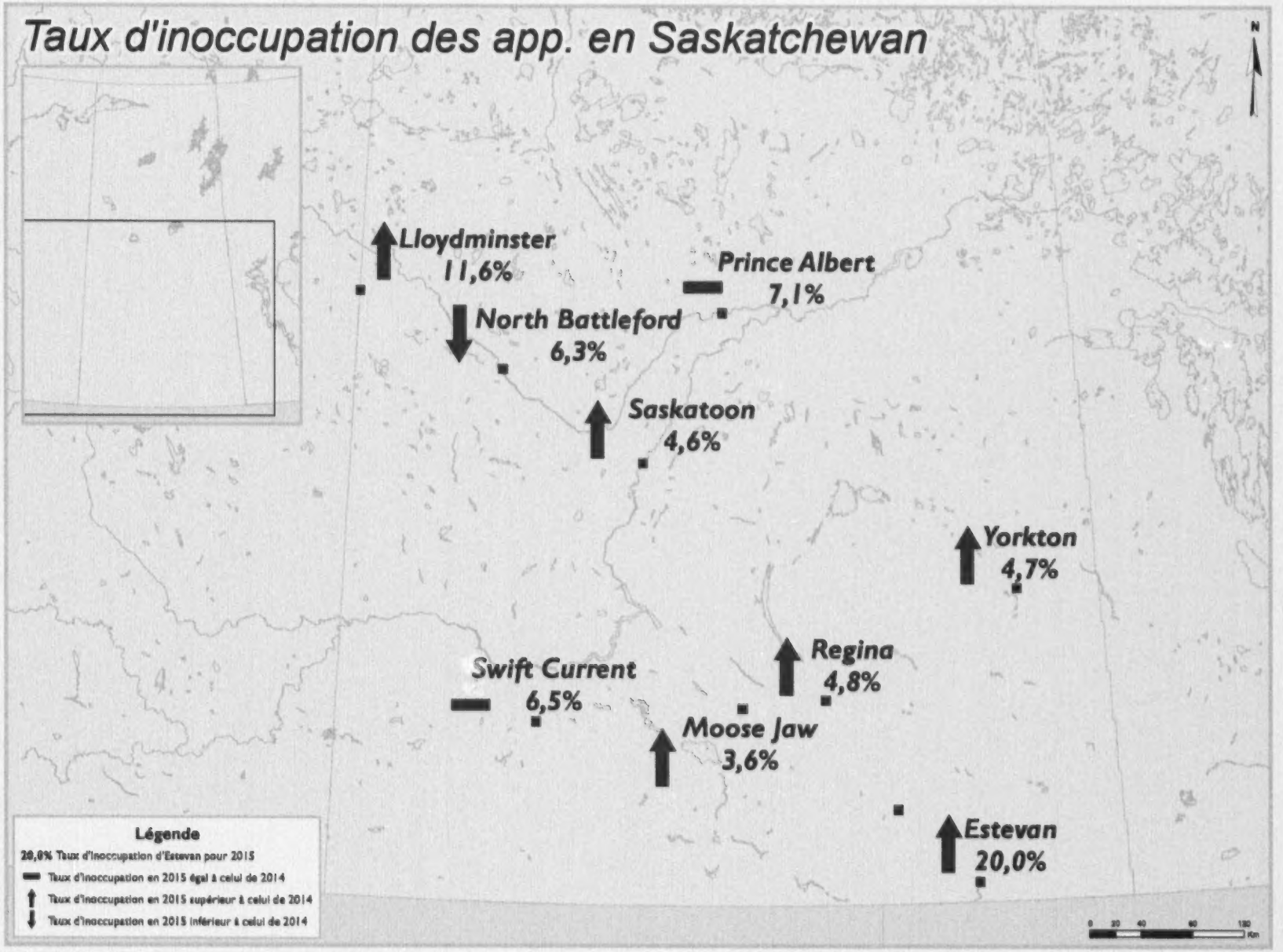
À Regina, le taux d'inoccupation moyen suit une tendance similaire à celle observée à Saskatoon : il a augmenté et est passé de 2,5 %, en avril 2014, à 4,8 %, en avril 2015. Avec un ajout de 671 unités à l'univers locatif depuis l'Enquête du printemps 2014, l'offre s'est accrue beaucoup plus rapidement que la demande, d'où la hausse du taux d'inoccupation. En outre, compte tenu de la conjoncture du marché de la revente également favorable aux acheteurs à Regina, l'augmentation du taux d'inoccupation est aussi attribuable à certains locataires qui ont décidé de devenir propriétaires.

Les mouvements migratoires sont un important moteur de la demande de logements locatifs en Saskatchewan. La diminution des prix du pétrole a fait monter considérablement les taux d'inoccupation dans les agglomérations de recensement (AR) où l'industrie du pétrole et du gaz est un moteur essentiel de l'économie. Dans les AR, comme Estevan, Lloydminster et Weyburn, les taux d'inoccupation des appartements ont connu de fortes hausses. À Estevan, la proportion moyenne de logements vacants est passée de 5,5 %, en avril 2014, à 20 %, un an plus tard. À Lloydminster, le taux d'inoccupation moyen est monté de 1,8 %, en avril 2014, à 11,6 %, à pareil mois en 2015; à Weyburn, il est passé de 3,8 à 8 %.

Lors de l'Enquête menée en avril 2015, Moose Jaw a affiché le plus bas taux d'inoccupation moyen (3,6 %), bien que ce taux ait augmenté par rapport à celui enregistré en avril 2014 (2,6 %). Parmi les AR de la Saskatchewan, North Battleford est la seule à être allée à contre-courant de la tendance à la hausse des taux d'inoccupation : de 7,8 % en avril 2014, la proportion moyenne de logements vacants y est descendue à 6,3 %, en avril 2015. Cependant, il est important de mentionner qu'étant donné la petite taille de l'univers locatif des AR, même de petites fluctuations de l'offre et de la demande de logements locatifs peuvent se traduire par d'importantes variations en pourcentage du taux d'inoccupation.

Les loyers moyens demeurent les plus élevés à Estevan

Dans les centres urbains de la Saskatchewan, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres s'est établi à 1 075 $ en avril 2015, alors qu'il se situait à 1 036 $ douze mois plus tôt. À Regina et à Saskatoon, il a augmenté depuis l'Enquête réalisée au printemps 2014, pour atteindre 1 095 et 1 112 $, respectivement, en avril 2015. Parmi les centres urbains de la Saskatchewan, c'est à Estevan que les logements de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne en avril 2015, soit 1 302 $. Vu que les salaires ont atteint des sommets historiques dans l'industrie du pétrole et du gaz, les propriétaires-bailleurs ont pu exiger des loyers plus élevés. Toutefois, en raison de la diminution des prix du pétrole, des mises à pied qui se sont ensuivies dans le secteur pétrolier et gazier et du ralentissement de la construction, les taux d'inoccupation ont subi des pressions à la hausse à Estevan et les propriétaires-bailleurs de cette AR ont commencé à revoir à la baisse le montant des loyers.


Taux d'inoccupation des app. en Saskatchewan
N
Lloydminster
11,6%
Prince Albert
7,1%
North Battleford
6,3%
Saskatoon
4,6%
Yorkton
4,7%
Regina
4,8%
Swift Current
6,5%
Moose Jaw
3,6%
Estevan
20,0%
Légende
20,0% Taux d'inoccupation d'Estevan pour 2015
Taux d'inoccupation en 2015 égal à celui de 2014
Taux d'inoccupation en 2015 supérieur à celui de 2014
Taux d'inoccupation en 2015 inférieur à celui de 2014

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15
Regina (RMR)	3,7 b	6,0 c	2,7 a	5,1 a ↑	2,2 a	4,4 b ↑	4,5 a	7,2 c ↑	2,5 a	4,8 a ↑
Saskatoon (RMR)	4,7 b	4,5 c	3,5 a	4,1 a ↑	2,5 a	5,0 b ↑	3,0 a	2,9 c -	3,0 a	4,6 a ↑
Estevan (AR)	**	37,5 a	4,9 d	28,1 a ↑	5,6 d	15,5 a ↑	**	6,3 a	5,5 c	20,0 a ↑
Lloydminster (AR)	**	5,8 a	0,7 b	9,4 a ↑	2,1 c	12,9 a ↑	**	10,0 a	1,8 c	11,6 a ↑
Moose Jaw (AR)	2,0 a	5,8 a ↑	2,1 a	3,1 b ↑	2,9 a	3,9 b ↑	**	**	2,6 a	3,6 a ↑
North Battleford (AR)	8,8 c	9,1 c	7,7 a	5,3 a ↓	8,1 a	7,0 a ↓	0,0 a	**	7,8 a	6,3 a ↓
Prince Albert (AR)	**	3,4 a	5,1 c	4,4 b -	6,6 c	8,6 b ↑	**	8,9 c	7,0 c	7,1 a ↓
Swift Current (AR)	**	16,1 d	6,1 c	6,3 b -	6,8 c	5,6 a ↓	11,8 d	5,3 a ↓	7,3 b	6,5 a ↓
Weyburn (CY)	**	13,3 a	**	9,1 a ↑	**	6,3 a ↑	**	19,2 a ↑	3,8 d	8,0 a ↑
Yorkton (AR)	5,1 b	**	2,4 a	6,5 b ↑	3,0 a	3,7 b ↑	6,0 a	5,6 c -	3,3 a	4,7 b ↑
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**4,8 b**	**6,1 b**	**3,2 a**	**5,2 a ↑**	**3,0 a**	**5,9 a ↑**	**5,6 b**	**5,9 c -**	**3,3 a**	**5,6 a ↑**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15
Regina (RMR)	669 a	699 a	888 a	915 a	1 053 a	1 095 a	1 239 a	1 269 a	964 a	1 003 a
Saskatoon (RMR)	678 a	700 a	863 a	910 a	1 075 a	1 112 a	1 139 a	1 184 a	980 a	1 018 a
Estevan (AR)	749 b	612 b	1 046 a	950 a	1 275 c	1 302 a	1 240 a	1 257 a	1 170 c	1 155 a
Lloydminster (AR)	699 b	707 a	809 a	979 a	1 171 b	1 215 a	1 098 c	1 326 a	1 055 b	1 145 a
Moose Jaw (AR)	522 a	596 a	688 a	716 a	859 a	904 a	**	**	769 a	810 a
North Battleford (AR)	543 a	536 a	644 a	664 a	828 a	853 a	851 a	865 a	749 a	772 a
Prince Albert (AR)	564 a	646 a	740 b	802 a	853 a	905 a	972 b	999 a	813 a	874 a
Swift Current (AR)	515 a	581 a	629 a	663 a	781 a	821 a	953 b	983 a	736 a	769 a
Weyburn (CY)	**	615 b	674 c	704 b	942 d	897 a	888 b	1 031 a	815 c	839 a
Yorkton (AR)	548 b	631 a	728 a	777 a	850 a	902 a	927 a	1 019 a	787 a	848 a
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**652 a**	**681 a**	**843 a**	**886 a**	**1 036 a**	**1 075 a**	**1 093 a**	**1 153 a**	**945 a**	**988 a**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15
Regina (RMR)	673	655	4 725	4 857	5 513	6 054	250	266	11 161	11 832
Saskatoon (RMR)	586	590	4 952	4 967	6 949	6 855	554	557	13 041	12 969
Estevan (AR)	24	24	184	185	305	335	32	32	545	576
Lloydminster (AR)	54	52	582	618	1 281	1 472	109	120	2 026	2 262
Moose Jaw (AR)	51	52	505	504	606	622	16	16	1 178	1 194
North Battleford (AR)	34	35	304	306	464	477	18	19	820	837
Prince Albert (AR)	67	65	603	643	1 099	1 071	221	220	1 990	1 999
Swift Current (AR)	57	59	269	268	451	474	57	57	834	858
Weyburn (CY)	16	15	196	189	379	365	32	26	623	595
Yorkton (AR)	80	65	298	280	381	406	83	79	842	830
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**1 642**	**1 612**	**12 618**	**12 817**	**17 428**	**18 131**	**1 372**	**1 392**	**33 060**	**33 952**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15	avr.14	avr.15
Regina (RMR)	4,4 b	6,1 c	3,4 a	5,9 a	3,1 a	5,2 a	6,5 a	7,7 c	3,4 a	5,6 a
Saskatoon (RMR)	6,9 a	9,5 b	5,2 a	6,0 a	4,8 a	7,6 a	3,7 a	4,2 c	5,0 a	6,9 a
Estevan (AR)	**	37,5 a	4,9 d	28,1 a	**	15,8 a	**	6,3 a	5,9 c	20,1 a
Lloydminster (AR)	**	5,8 a	0,7 b	11,3 a	4,2 c	15,1 a	**	11,7 a	3,2 c	13,7 a
Moose Jaw (AR)	2,0 a	5,8 a	2,1 a	3,1 b	2,9 a	3,9 b	**	**	2,6 a	3,7 a
North Battleford (AR)	8,8 a	9,1 c	8,1 a	5,3 a	8,4 a	7,2 a	0,0 a	**	8,1 a	6,4 a
Prince Albert (AR)	**	5,2 d	5,7 c	6,2 c	7,0 c	11,3 a	**	14,0 c	7,5 c	9,8 a
Swift Current (AR)	**	19,6 a	8,2 b	10,2 c	8,4 b	7,1 a	13,7 d	5,3 a	9,4 b	8,7 a
Weyburn (CY)	**	13,3 a	**	9,1 a	**	6,9 c	**	19,2 a	3,8 d	8,3 b
Yorkton (AR)	6,3 b	**	2,7 a	6,9 b	3,5 b	4,0 c	8,4 a	5,6 c	4,0 a	5,0 b
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**6,2 a**	**8,2 b**	**4,2 a**	**6,6 a**	**4,5 a**	**7,5 a**	**6,5 b**	**7,6 b**	**4,6 a**	**7,2 a**

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15	avr.13 à avr.14	avr.14 à avr.15
Regina (RMR)	3,9 b	4,1 c	2,9 a	3,1 b	3,2 b	1,8 b	++	++	3,0 a	2,5 a
Saskatoon (RMR)	3,9 c	5,6 b	3,9 a	4,5 a	4,4 a	3,4 b	4,7 b	3,1 c	4,4 a	3,7 a
Estevan (AR)	**	**	**	-10,6 d	**	**	**	-7,9 c	**	-13,4 d
Lloydminster (AR)	**	++	8,9 c	**	8,9 b	**	**	++	8,4 b	**
Moose Jaw (AR)	5,5 d	4,3 d	2,7 b	7,3 c	2,9 b	3,2 d	**	**	3,1 c	4,9 c
North Battleford (AR)	2,5 a	++	1,8 a	4,2 b	2,0 a	3,4 b	0,3 a	1,4 d	2,0 a	3,3 a
Prince Albert (AR)	++	5,9 c	**	4,7 c	4,6 d	3,3 c	**	2,0 c	4,5 d	3,6 c
Swift Current (AR)	++	**	2,3 c	3,6 d	2,5 c	3,3 d	**	**	3,1 d	3,3 d
Weyburn (CY)	4,5 d	**	**	++	**	++	++	**	**	++
Yorkton (AR)	++	11,6 d	2,6 b	6,1 c	3,9 b	6,5 b	3,0 d	15,9 d	2,6 b	8,1 b
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	**3,6 b**	**4,9 b**	**3,8 a**	**4,4 a**	**4,3 a**	**2,8 a**	**4,7 c**	**3,1 d**	**4,2 a**	**3,3 a**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

[2]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (–) indique quant à lui que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

DÉFINITIONS

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires sont exclues du total des logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs ne pourrait pas être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie leur travail assidu et l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

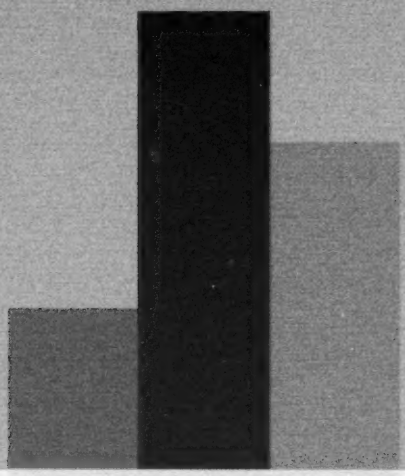
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64521_2015_B01